

Заборона вчинення реєстраційних дій

Заборона вчинення реєстраційних дій щодо нерухомості у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на сьогодні є відносно новим поняттям у законодавстві. Міністерством юстиції України було розроблено та запроваджено низку змін до законодавства та нововведень, які в подальшому унеможливають розвиток рейдерства в Україні.

В сучасному розумінні рейдери – це спеціалісти із захоплення чужої власності за допомогою спеціально розіграного бізнес-конфлікту. Тобто, це незаконне заволодіння майном чи іншою власністю підприємства і використання його у власних інтересах. Наявність високого ступеня загрози рейдерських захоплень потребує комплексних та дієвих підходів у вирішенні даної проблеми.

Враховуючи зазначене, слід визначити наступні механізми захисту права власності на нерухомість від можливих рейдерських захоплень. Так, в чинному законодавстві норма захисту від рейдерства реалізується у двох формах: у формі рішення суду, яким встановлено таку заборону та у формі особистого волевиявлення власника об'єкта нерухомого майна

Статтею 152 Цивільно процесуального кодексу України далі-ЦПК) зазначено, що одним із способів забезпечення позову є заборона вчиняти певні дії. Згідно із вимогами статті 153 ЦПК про вжиття заходів забезпечення позову суд постановляє ухвалу, в якій зазначається вид забезпечення позову, підстава його обрання та порядок виконання.

Дана ухвала виконується негайно в порядку, встановленому для виконання судових рішень. Слід звернути увагу, що оскарження ухвали про забезпечення позову не зупиняє її виконання. Для забезпечення адміністративного позову передбачений порядок, який визначений статтями 117-118 Кодексу адміністративного судочинства України, яким встановлено, що адміністративний позов може бути забезпечений заборонаю вчиняти певні дії. Виконання ухвал з питань забезпечення адміністративного позову здійснюється негайно.

Статтею 25 Закону встановлено, що проведення реєстраційних дій зупиняється на підставі рішення суду про заборону вчинення таких дій, що набрало законної сили, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власної нерухомості. Рішення суду або заява власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій реєструється у Державному реєстрі прав.

Згідно пункту 17 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень № 1127, у разі надходження до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, державний реєстратор невідкладно реєструє таку заяву в базі даних заяв.

У разі звернення будь-якої зацікавленої особи з ухвалою суду про заборону вчинення реєстраційних дій, державний реєстратор відповідно до пункту 17 Порядку 1127 має зареєструвати це судове рішення у базі даних заяв

Державного реєстру прав. При цьому адміністративний збір не передбачений Законом. За результатом розгляду та внесення до бази даних заяв про надходження рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій законодавством не передбачена. У такому випадку заявник може отримати друковану форму інформації за результатом пошуку заяви в базі даних.

З повагою,

Заступник начальника відділу
взаємодії з суб'єктами державної
реєстрації та підвищення кваліфікації
державних реєстраторів Управління
державної реєстрації Головного
територіального управління
юстиції у місті Києві

Яна ЧАЙКОВСЬКА

провідний спеціаліст відділу
взаємодії з суб'єктами державної
реєстрації та підвищення кваліфікації
державних реєстраторів
Управління державної реєстрації
Головного територіального управління
юстиції у місті Києві

Олена ПРОКОПЧУК